

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Flächennutzungs- und Land- schaftsplan der Stadt Friedberg

**36. Änderung zur Umwandlung
der dargestellten landwirtschaftli-
chen Flächen nördlich des beste-
henden Gewerbegebietes Der-
ching-West und östlich des Sie-
benbrünnelgrabens im Stadtteil
Derching in gewerblichen Bauflä-
chen**

Stadt Friedberg

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3	Bestand	4
3.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	4
3.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	4
4	Art der baulichen Nutzung	5
5	Erschließung	5
6	Ver- und Entsorgung	6
7	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8	Immissionsschutz	6
9	Bodendenkmalschutz	7
10	Umweltbericht	7
10.1	Einleitung	7
10.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	7
10.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	7
10.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	8
10.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	8
10.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	8
10.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	10
10.3	Planungsalternativen	10
10.4	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	11
10.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11
11	Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung	11
12	Verfasser	12

1 Anlass

Im Stadtteil Derching der Stadt Friedberg besteht im Bereich nördlich der BAB 8 und westlich des Siebenbrünnelgrabens seit 2010 ein großflächiges Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung. Das Gewerbegebiet wird unter der Bezeichnung „Friedberg-Park an der A 8“ vermarktet.

Aufgrund der günstigen Verkehrserschließung an der Autobahnanschlussstelle Friedberg sowie der damit in Verbindung stehenden hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist der Friedberg-Park an der A 8 mittlerweile weitgehend belegt. Um langfristig auch zukünftigen Bauinteressenten gewerbliche Grundstücke anbieten zu können, soll das bestehende Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden. Voraussetzung dafür ist die Änderung der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg für diesen Bereich dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen.

Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für eine ca. 11 ha große Fläche im nördlichen Anschluss an das Gewerbegebiet Friedberg-Park an der A 8 in der Sitzung vom 18. Februar 2016 beschlossen.

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes wird die gewerbliche Bebaubarkeit im Plangebiet vorbereitet. Die Flächennutzungsplanänderung hat auch zum Ziel, grundsätzliche Informationen und Anregungen zum Planungsvorhaben zu sammeln, die dann auf Ebene der verbindlichen Planung in einem nachfolgenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich umgesetzt werden.

2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist für die Stadt Friedberg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum Augsburg aus. Verdichtungsräume sind als bevorzugte Standorte für u. a. die Wirtschaft und den Dienstleistungsbereich charakterisiert. Dem Erhalt einer dauerhaft funktionsfähigen Freiraumstruktur sowie der Sicherung für u. a. die landwirtschaftliche Nutzung kommt eine besondere Bedeutung zu. Dementsprechend enthält der Regionalplan der Region Augsburg als überfachliche Vorgaben hinsichtlich der ökonomischen Erfordernisse das Ziel A II 1.3, wonach der große Verdichtungsraum Augsburg als überregional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum weiter entwickelt werden soll. Als ökologische Vorgabe ist das Ziel A II 2.2 zu nennen, wonach die Feuchtgebiete (...) im Lech- und Wertachtal (...) in ihren Ausgleichsfunktionen – unter Wahrung der ökonomischen Entwicklungsperspektiven – erhalten und gestärkt werden sollen.

Als zeichnerisch verbindliches fachliches Ziel B I 2.2 enthält der Regionalplan der Region Augsburg im Bereich des Plangebietes sowie nördlich und westlich daran angrenzend die Darstellung eines regionalen Grünzuges. Gemäß dem regionalplanerischen Ziel soll der regionale Grünzug im Bereich der Friedberger Au erhalten und entwickelt werden.

Die Abgrenzung des regionalen Grünzuges im Regionalplan der Region Augsburg ist im Bereich des Stadtteils Derching so gewählt, dass die Freiflächen der Friedberger Au im unmittelbaren nördlichen, westlichen und südlichen Anschluss an den Friedberg-Park an der A 8 mit der Darstellung regionaler Grünzug belegt sind.

In der Begründung des Regionalplanes der Region Augsburg wird auf die Bedeutung der regionalen Grünzüge als Frischluftschneisen und für den Temperatenausgleich zwischen

der dichten Besiedlung und der freien Landschaft und damit ihre Aufgabe zum Abbau luft-hygienischer Belastungen im Verdichtungsraum Augsburg hingewiesen. Als vordringlich wird eine Freihaltung dieser regionalen Grünzüge von einer Bebauung angesehen.

Ausdrücklich wird in der Begründung zum Regionalplan der Region Augsburg darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des regionalen Grünzuges in der Friedberger Au und damit auch im Bereich des Stadtteils Derching nicht abschließend durch die regionalplanerischen Festlegungen fixiert ist. Die Kommunen können im Rahmen ihrer Bauleitplanungen die Abgrenzung des regionalen Grünzuges konkretisieren und so abgrenzen, dass einerseits seine Funktion gesichert bleibt und andererseits anderweitigen Flächen-nutzungsansprüchen Rechnung getragen werden kann.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Möglichkeit zur Modifizierung der Abgrenzung des regionalen Grünzuges aufgegriffen. Die Darstellung gewerblichen Bauflächen in der Friedberger Au auf bisher als regionaler Grünzug gekennzeichneten Freiflächen reduziert zwar die Fläche dieses regionalen Grünzuges, die wesentlichen, großräumig wirksamen lufthygienischen und klimatischen Funktionen des regionalen Grünzuges werden dadurch aber nicht eingeschränkt. Wesentlich hierfür ist, dass die gewerblichen Bauflächen nicht weiter als das bereits bestehende Gewerbegebiet Friedberg-Park an der A 8 in den freien Raum der Friedberger Au hineinragen und damit eine ausreichend breite Freiflächen zwischen dem Siedlungsbereich Derching im Osten und dem westlich der Friedberger Au gelegenen nur dünn besiedelten Derchinger Ortsteil Dickelsmoor und dem Siedlungsbereich Augsburg mit Lechhausen, Hammerschmiede und Firnhaberau sowie Gersthofen vorhanden ist.

Zudem werden die breiten Grünstreifen am West- und Ostrand des Gewerbegebietes Friedberg-Park an der A 8 nach Norden verlängert und stellen somit auch für die gewerblichen Bauflächen Durchlüftungssachsen dar.

3 Bestand

3.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung DN 300. Am Südrand des Plangebietes enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Grünfläche als nördliche Abgrenzung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden. Die Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet sind mit der Darstellung eines regionalen Grünzuges gekennzeichnet.

Aktuell wird das Plangebiet vollständig landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg sind für die Bereiche außerhalb des Plangebietes folgende Darstellungen enthalten:

- Norden
Flächen für die Landwirtschaft mit Darstellung eines regionalen Grünzugs.
- Westen

Flächen für die Landwirtschaft mit Darstellung eines regionalen Grünzugs sowie Darstellung einer potenziellen Ausgleichsfläche entlang des Forellenbaches.

- **Süden**

Bestehendes Gewerbegebiet und kleinflächig Sondergebiet bis zur BAB 8 im Süden mit Eingrünungen am West-, Ost- und Südrand

- **Osten**

Im südlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft, im nördlichen Bereich Wasserflächen, die als Abgrabungsfläche gekennzeichnet sind. Es handelt sich hierbei um einen mittlerweile wiederverfüllten Kiesabbau, der als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für das Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung rekultiviert wurde. Der Siebenbrünnelgraben verläuft unmittelbar im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

4 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer gewerblichen Bebauung im nördlichen Anschluss an den Friedberg-Park an der A 8 (Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung). Nachdem die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet mittlerweile weitgehend bebaut bzw. belegt sind, ist eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes erforderlich, um auch zukünftig die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in verkehrsgünstiger Lage zur BAB 8 decken zu können.

Für das Plangebiet werden gewerbliche Bauflächen festgesetzt, die im südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Eingrünungen am West- und Ostrand werden in gleicher Breite nach Norden weitergeführt und säumen die gewerblichen Bauflächen im Westen und Osten ein. Mit dem Anschluss der gewerblichen Bauflächen unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die hier vorgesehene breite Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes wird an den Nordrand der gewerblichen Bauflächen verlegt und schließt dort künftig die Bauflächenentwicklung nach Norden ab.

5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über einen Anschluss an die Erschließung des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Hierzu ist von der bestehenden Ringerschließung eine Erschließungsstraße nach Norden in das Plangebiet hinein erforderlich. Die konkrete Lage der Erschließungsstraße wird im Rahmen einer Erschließungsplanung im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.

Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte vorhandener Erschließungsstraßen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet sind so gewählt, dass auch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus den gewerblichen Bauflächen des Plangebietes problemlos abgeleitet werden kann.

Mit der gewählten Erschließung sind die gewerblichen Bauflächen des Plangebietes über das südlich angrenzende Gewerbegebiet auf kurzem Wege und ohne Wohngebiete zu tangieren an die BAB 8 mit Anschlussstelle Friedberg im Süden/Kreisstraße AIC 25 im Süden angebunden.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an bestehende Einrichtungen/Leitungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet Derching-West. Anfallendes Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Grundsätzlich ist der im Plangebiet vermutlich hoch anstehende Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Nähere Angaben hierzu enthält der nachfolgend aufgestellte Bebauungsplan.

Am Ostrand des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung DN 300, die im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung für das südlich angrenzende, bestehende Gewerbegebiet in diesen Bereich verlegt worden ist. Ein entsprechender Schutzstreifen zur Gasleitung ist einzuhalten.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden bisher im Außenbereich gelegene Flächen überplant. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet somit nach Naturschutzrecht einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild vor und ist insofern ausgleichspflichtig.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet sind keine amtlichen Biotopkartierungen kartiert.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Derching ist im Übergang zur freien Landschaft am Nord- und Westrand des Plangebietes eine Eingrünung entsprechend dem bereits vorhandenen Eingrünungskonzept des südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebietes dargestellt. Damit wird eine markante Begrenzung der gewerblichen Bauflächen als Abschluss der Siedlungsflächenentwicklung zur Friedberger Au hin erreicht. Eine zusätzliche Grünfläche liegt am Ostrand des Plangebietes und hat dort die Funktion einer Pufferfläche zum Siebenbrünnelgraben und als Abstandsfläche/Schutzstreifen zur bestehenden Ferngasleitung.

Im Rahmen des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes wird ein grünordnerisches Konzept entwickelt, das die konkreten grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen beschreibt. Bestandteil dieses grünordnerischen Konzeptes sind auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die gewerblichen Bauflächen und die Aussagen über Lage und Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsfläche sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Ergebnis einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die für das südlich angrenzende, bestehende Gewerbegebiet durchgeführt wurde, kann das Vorkommen von insbesondere wiesenbrütenden Vogelarten (z. B. Kiebitz) auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes wird daher für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, ggf. sind entsprechende artenschutzrechtlich begründete konfliktvermeidende Maßnahmen im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

8 Immissionsschutz

Wegen der Lage des Plangebietes angrenzend an großflächige Gewerbegebiete und weitere bestehende und geplante Nutzungen im Umfeld ist eine Beschränkung der zulässigen

gen Schallemissionen erforderlich. Im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan werden hierzu konkrete flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt.

9 Bodendenkmalschutz

Gegenwärtig sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Aichach-Friedberg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

10 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Für den Umweltbericht wurde durch eine Erfassung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren um die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen ergänzt und fortgeschrieben.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie Immissionsgutachten und bei der Eingriffsregelung Gebrauch gemacht.

10.1 Einleitung

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung sind detailliert in den Kapiteln 1 „Anlass“ und 4 „Art der baulichen Nutzung“ enthalten.

10.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Zu den formulierten Zielen siehe Kapitel 2 „Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung“.

Für das Plangebiet sind im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Es gelten die allgemeinen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

10.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 3 „Bestand“.

10.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Entwicklung als künftiges Gewerbegebiet unterscheidet sich von der bisher zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich durch eine Nutzungsintensivierung, Flächenversiegelung und Veränderung des Erscheinungsbildes bisheriger Freiflächen durch gewerbliche Bebauung.

Schutzgut Mensch

Aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der BAB 8 im Süden resultieren im Plangebiet und seiner Umgebung Lärmbelästigungen. Mit den gewerblichen Bauflächen entstehen zusätzliche verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen. Jedoch ist nicht mit einer Überschreitung von Grenzwerten zu rechnen (Lufteinhaltung) bzw. können durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden (Lärmschutz). Im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan ist ein Schallgutachten integriert, in dem für das Plangebiet Emissionsbeschränkungen im Sinne von zulässigen Emissionskontingenten ermittelt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist vollkommen baum- und strauchfrei. Durch die gewerblichen Bauflächen kommt es zu einem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung und im Hinblick auf den Artenschutz zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Da das Vorkommen besonders seltener oder gefährdeter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Eine solche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bereich des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebietes hat unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind entsprechend der Lage in der Friedberger Au und im südlichen Teil kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) und im nördlichen Teil kalkhaltiger Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel oder Alm) über tiefem Carbonatsandkies (Schotter) in der Übersichtskarte von Bayern Maßstab 1:25.000 dargestellt. Die vorhandenen Bodentypen lassen einen nach Norden zu günstigeren Baugrund (höherer Grundwasserflurabstand) erwarten.

Durch die neuen Bauflächen kommt es gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes künftig zu einer Flächenversiegelung. Es können mittlere Auswirkungen entstehen. Eine weitergehende Behandlung, insbesondere auch im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelung, erfolgt im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Feldarbeiten zur Baugrunduntersuchung für das südlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet hat sich gezeigt, dass dort mit teilweise sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Für das Plangebiet lassen die anstehenden Bodentypen nach Norden hin sinkende Grundwasserstände erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Im Rahmen des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes wird ein Baugrundgutachten erstellt, das die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes prüft.

Schutzgut Klima/Luft

Mit den gewerblichen Bauflächen sind wegen der großflächigen Versiegelungen nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima (Wärmeinseleffekt) zu erwarten. Ebenfalls zu erwarten ist eine Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen. Grenzwertüberschreitungen für maßgebliche Luftschadstoffe sind allerdings nicht zu erwarten.

Durch die breiten, süd-nord-gerichteten Grünflächen im Plangebiet ist eine Durchlüftung der Friedberger Au im Zusammenwirken mit den westlich angrenzenden Freiflächen sichergestellt. Dadurch wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion des regionalen Grünzugs erhalten.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist geprägt durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung sowie in seiner Umgebung durch das Nebeneinander gewerblicher Siedlungsflächen und die BAB 8. Das Plangebiet selbst bietet aktuell keine visuellen Anreize.

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet führen durch eine großflächige Versiegelung und die Errichtung von Hochbauten zu einer weiteren baulichen Überprägung in der Landschaft. Durch die randlichen Grünflächen wird der neue Siedlungsrand von Derching künftig nach Westen und Norden von der freien Landschaft der Friedberger Au abgegrenzt.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Über das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

Als Sachgut ist die Ferngasleitung entlang des Siebenbrünnelgrabens im östlichen Randbereich des Plangebietes zu nennen. Zum Schutz dieser Leitung ist eine Grünfläche am Ostrand des Plangebietes dargestellt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen treten im Vergleich zur bisher im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung mit Ausnahme des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter auf.

10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Zur Minderung von Lärmeinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung werden im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan auf Grundlage eines Schallgutachtens Emissionskontingentierungen festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Ein Ausgleich des Eingriffs ist erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird zusammen mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes behandelt.

Boden

Durch die Eingrünung des Plangebietes wird die Flächenversiegelung vermindert.

Landschaftsbild

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild können im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan durch Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets minimiert werden.

10.3 Planungsalternativen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet ohne Konkurrenz. Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- Direkte Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Friedberg-Park an der A 8 (Gewerbegebiet Derching West-Erweiterung).
- Das Plangebiet ist erschließungstechnisch günstig an die vorhandene und ausreichend dimensionierte innere Erschließung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes anzubinden.
- Mit der Wahl des Standortes wird die aus Gründen der Nachfragesituation erforderliche Neuweisung gewerblicher Bauflächen an einem durch gewerbliche Nutzungen bereits stark vorgeprägten Standort konzentriert.
- Mit der Standortwahl wird die besondere Verkehrsgunst an der Anschlussstelle Friedberg der BAB 8 genutzt, eine Verkehrsbelastung umliegender Wohngebiete wird dadurch vermieden.

10.4 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Da die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

Auf der Ebene des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes wird geprüft, in welchem Umfang ein Monitoring erforderlich bzw. sinnvoll ist.

10.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet für die Flächennutzungsplanänderung ist im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in gewerbliche Bauflächen wird die Intensität der Nutzung verändert. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen der Umweltprüfung. Erhebliche Auswirkungen sind durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten bzw. können durch geeignete Maßnahmen auf Ebene des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes minimiert werden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	ohne Relevanz

11 Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Vorentwurf Flächennutzungsplan vom 14. April 2016

Vorentwurf Begründung vom 14. April 2016

12 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 14. April 2016

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kanderske

Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Friedberg, den

*.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister*